80638 München

Gerner Bestlage: Großzügige Doppelhaushälfte aus 1935 mit viel Potenzial



Kaufpreis
3.380.000 €

Wohnfläche
216 m²

Zimmer
7

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Sarah Bisada
+49 89 159455-0
anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	370 m²
Wohnfläche	216 m²
Zimmer	7
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Badezimmer	2
Schlafzimmer	5
Stellplätze	4
Grundstücksfläche	487 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.380.000 €
Außencourtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1935
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	01.06.2036
Ausstelldatum	01.06.2026
Endenergiebedarf	167
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	1935
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2026

Austattung

Kamin	Ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Gas
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Freiplatz

Objekt-Titel

Gerner Bestlage: Großzügige Doppelhaushälfte aus 1935 mit viel Potenzial

Lage-Beschreibung

Online-ID:
EMTRUMVX

Objekt-Nr.:
HS 1887

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Familiengerechtes Idyll: Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Haushälfte liegt ruhig und grün und zugleich perfekt an den ÖPNV angebunden in einer der schönsten Straßen der Villenkolonie Gern, nur wenige Schritte vom Nymphenburger Schlosskanal entfernt. Nymphenburg und insbesondere das historisch geprägte Gern zählen zu den absoluten Spitzenwohnlagen Münchens. Die Nähe zum Nymphenburger Schloss mit seinen Parkanlagen, zu den Auffahrtsalleen und dem Schlosskanal vermittelt zu allen Jahreszeiten ein einmaliges Lebensgefühl.

Nymphenburg-Gern bietet ein absolut familienfreundliches, äußerst begehrtes Wohnumfeld. Im nahen Umkreis, zu Fuß oder per Rad bequem erreichbar, befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Super- und Biomarkt, Metzgerei, Bäckerei, Apotheke, Gemüsestand), ausgezeichnete Restaurants wie „Obers“, „Acetaia“, „Kurfürst Maximilian“ und „Romans“ sowie der beliebte Taxisgarten. Es stehen exzellente städtische und private Kitas (darunter bilinguale Angebote) zur Auswahl. In Geh- bzw. Radentfernung befinden sich die renommierten Nymphenburger Privatschulen sowie die Maria-Ward-Schulen (jeweils mit Gymnasial- und Realschulzweig). Sportvereine mit Hockey-, Tennis- und Squash-Angeboten, ein Yoga- und Tanzstudio, das Dante-Freibad und der nahe Olympiapark bieten Familien eine perfekte und niveauvolle Umgebung.

Mit der nur fünf Gehminuten entfernten U-Bahnstation „Gern“ ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV gegeben.

Ausstattungs-Beschreibung

- Bodenbeläge: Steinböden, originaler Fischgrätparkett und Teppichböden
- Erneuerungsbedürftige Einbauküche und Essplatz in der Wohnküche
- Tageslicht-Bad (OG), ausgestattet mit Wanne, zwei Waschbecken und Bidet, separates WC
- Tageslicht-Bad (DG), ausgestattet mit Wanne, Waschbecken und WC
- Gäste-WC mit Fenster (Hochparterre)
- Maßgeschreinerter Kleiderschrank, deckenhoch, im Elternschlafzimmer (OG)
- Dunkel gebeizte Holztüren aus Eiche
- Weiß lackierte Holzfenster und -balkontüren, 2-fach verglast, im Hochparterre, Obergeschoss und teilweise im Dachgeschoss
- Weiße Kunststofffenster, 2-fach verglast, im Untergeschoss und teilweise Dachgeschoss; nicht erneuerte Dachfenster im Dachgeschoss und Dachspitz
- Manuelle Rollläden im Hochparterre; Klappläden im Obergeschoss
- Manuelle Markisen auf der erhöhten Terrasse und auf dem Balkon
- Doppelgarage mit zwei funkgesteuerten Toren, Fenster zum Garten und Gartenzugang
- Zwei weitere Außenstellplätze im Hof, vor den Garagen

Objektbeschreibung

Eingebettet in die historische Villenkolonie Gern, präsentiert sich diese Haushälfte in absolut begehrter, familienfreundlicher Lage mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Altbau aus dem Jahr 1935 begeistert durch sein großes, äußerst flexibel nutzbares Raumangebot von insgesamt sieben Zimmern, die sonnige Südausrichtung und den idyllisch eingewachsenen Garten.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 216 m² und drei Wohnetagen. Hinzu kommt ein noch nicht wohnlich ausgebauter Dachspeicher. Im Untergeschoss stehen Hobby-, Hauswirtschafts- und Abstellflächen zur Verfügung. Straßenabgewandt und mit optimaler Südausrichtung schließen sich an das Haus zwei Sonnenterrassen und ein zauberhafter Garten an. Mit der privilegierten Lage nur wenige Schritte vom Schlosskanal entfernt, der attraktiven Wohnfläche und den vielfältigen Gestaltungsoptionen stellt dieses Objekt eine der immer seltener werdenden Möglichkeiten dar, im ebenso noblen wie begehrten Nymphenburg-Gern individuelles Wohnen zu realisieren. In den vergangenen Jahren fanden Instandhaltungen und Renovierungen statt. 2021 wurde eine neue Gasheizung eingebaut.

Das Haus war bis vor Kurzem vermietet und befindet sich in einem prinzipiell bezugsbereiten Zustand. Im Rahmen weiterer Modernisierungsmaßnahmen kann ein großzügiges Familiendomizil mit maximalem Komfort und repräsentativer Ästhetik entstehen. Da kein Denkmalschutz besteht, lässt sich die Villenhälfte sowohl historisch als auch modern interpretieren.

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Impressionen






AI modified








AI modified


AI modified


AI modified

